

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Malmöhus 52
Org nr: 716407-1628



RBF Malmöhus 52

Verksamhetsberättelse 2020

År 2020 började lugnt, men blev snabbt annorlunda än alla andra år på grund av coronapandemin. För vår förenings del påverkade pandemin oss så till vida att inga evenemang, t.ex. loppis, utställningar eller adventskaffe kunde anordnades under året. Vår föreningslokal hyrdes inte heller ut i samma utsträckning som tidigare.

Pandemin gjorde att vår årsstämma först flyttades från april till juni i förhoppning om att smittläget skulle förbättras. Till sist måste stämman ändå hållas via poströstning. Detta skedde enligt Riksbyggens regler och dokument och fungerade utmärkt.

Det stora arbetet under året har varit fortsättningen på takrenoveringen. LLBYGG AB har fortsatt skött arbetet som har flutit på utan större problem. Vi har haft samma avtal som tidigare med en oberoende projektledare och en dito besiktningsman som har kontrollerat varje huskropp vartefter arbetet har varit klart. Följande åtta huskroppar har fått nya tak under året: Östra 24-32, Östra 16-22, Östra 10-14, Östra 2-8, Västra 1-5, Västra 7-11, Västra 13-21, Västra 27-35. Samtliga fakturor är betalda och vår ekonomi är fortfarande god. Arbetet med taken fortsätter och avslutas under 2021.

Riksbyggens trädgårdsavdelning skötte vår trädgård för tredje året i rad enligt avtal. Avtalet sades upp i november och offerter från både Riksbyggen och fyra andra trädgårdsfirmor begärdes in för de kommande två åren.

Årets styrelse undergick inga förändringar. Kerstin Rydén fortsatte som ordförande. Linda Zaar skötte sekretariatet och uthyrningen av lokalen. Gunnar Andersson höll reda på pannrummet och uteområdet. Per Wolf från Riksbyggen skötte vår ekonomi tillsammans med Gunnar med benäget bistånd av Elisabeta Hunyadi. Betim Kuqi hade hand om brandskydd och färg. Suppleanterna Oscar Schöön och Andreas Rydén har bland annat skött studieorganisationen och it-support.

Föreningens revisor Leif Nilsson avled under året och ersattes av Jelena Radovic.

Nyval och omval till styrelsen sker under stämman under våren 2021. Vi som har ingått i styrelsen 2020 önskar nya och gamla styrelsemedlemmar lycka till och hoppas på fortsatt gott samarbete. Vi hoppas också att alla medlemmar, gamla såväl som nya, ska fortsätta att trivas i vår förening.

Kerstin Rydén
Styrelseordförande för Rbf Malmöhus 52



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 52 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 47 236 008 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-18. Nuvarande stadgar registrerades 2016-06-16.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år främst pga lägre kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 95 % till 11 %

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 95 % till 87 %. Det är denna siffra som finns upptagen i flerårsöversikten på sidan 6.

I resultatet ingår avskrivningar med 559 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 493 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 47 236 008 kr.

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 869 212 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	42
4 rum och kök	43

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	101

Total tomtarea	41 814 m ²
Total bostadsarea	9 607 m ²
Årets taxeringsvärde	90 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 041 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
Datakommunikation	Telia
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Gaspannor	Vaillant

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 230 tkr och planerat underhåll för 5 758 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 3 030 tkr per år, de närmaste 30 åren. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

7

R

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Panncentral	2013	
Fasadarbeten	2014	
Markytor, stensättning	2015-2016	
Installationer värme	2015-2016	
Husropp utvändigt	2015-2017	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer	327 834
Takomläggning	5 422 613
Markytor	7 086

Ventilationsfilterbyte, div. husropp utvändigt samt markytor.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Luftbehandlingssystem	2021	Filter ventilation (årligen)
Underhåll	2021	Takomläggning

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Rydén	Ordförande	2022
Linda Zaar	Sekreterare/Vice ordf.	2021
Gunnar Andersson	Ledamot	2021
Elisabeta Hunyadi	Ledamot	2022
Betim Kuqi	Ledamot	2022
Per Wolf	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Rydén	Suppleant	2022
Oscar Schön	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Förtroendevald revisor	2021
Jelena Radovic	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gert Axelli	2021
Yvonne Dahlström	2021

9

pa

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takbytet fortsatte under året och färdigställs under 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 157 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 161 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 785 kr/m²/år.

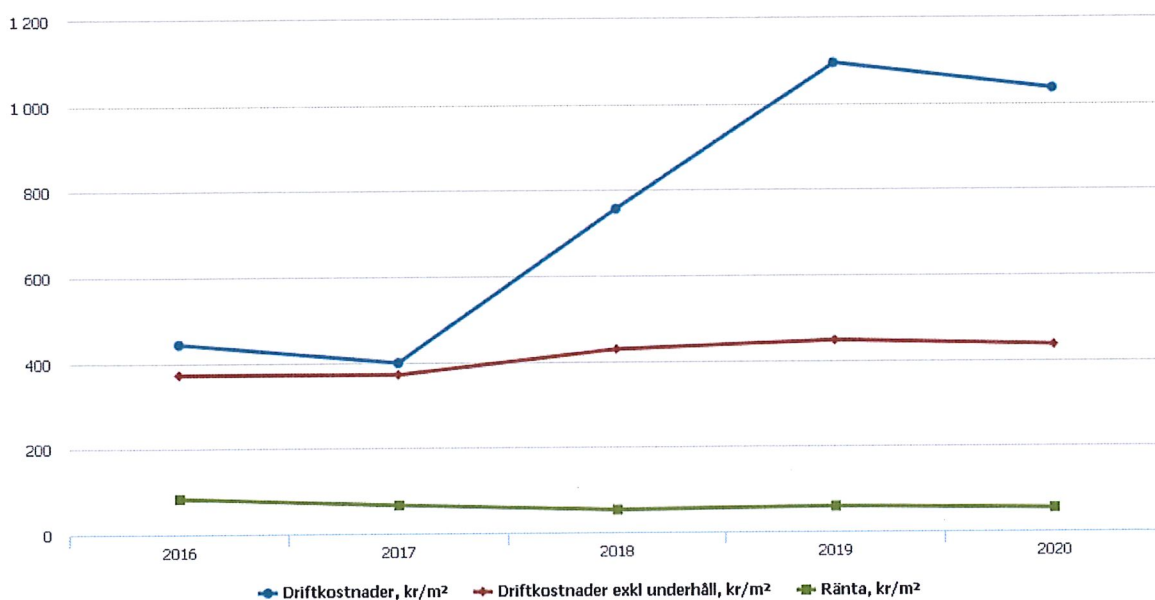
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 714	8 510	8 296	8 295	8 293
Resultat efter finansiella poster	-3 051	-3 927	-705	2 309	1 747
Årets resultat	-3 051	-3 927	-705	2 309	1 747
Resultat exklusive avskrivningar	-2 493	-3 368	-146	3 032	2 470
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-5 523	-6 477	-2 723	1 852	1 782
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	315	324	268	122	71
Balansomslutning	49 092	49 993	54 177	55 587	53 849
Kassaflöde, indirekt metod	-363	-3 521	-998	2 374	1 768
Soliditet %	-1	5	12	13	9
Likviditet %	87	95	319	360	239
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	785	769	747	747	747
Bränsletillägg, kr/m ²	122	116	116	116	116
Driftkostnader, kr/m ²	1 035	1 095	756	399	443
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	436	447	428	371	372
Ränta, kr/m ²	54	59	53	66	83
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	-3	56	-38
Lån, kr/m ²	5 036	4 792	4 861	4 890	4 958



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

R

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 215 977	0	4 136 389	-3 927 123
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 927 123	3 927 123
Reservering underhållsfond		3 030 000	-3 030 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 030 000	3 030 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-3 051 441
Vid årets slut	2 215 977	0	209 266	-3 051 441

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	209 266
Årets resultat	-3 051 441
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 030 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 030 000
Summa	-2 842 176

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 842 176**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

✓

R

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 713 788	8 509 515
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 543	61 492
Summa rörelseintäkter		8 754 331	8 571 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 942 411	-10 522 495
Övriga externa kostnader	Not 5	-636 592	-721 739
Personalkostnader	Not 6	-148 409	-145 315
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-558 826	-558 826
Summa rörelsekostnader		-11 286 238	-11 948 374
Rörelseresultat		-2 531 906	-3 377 367
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	14 544
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	189	4 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-519 724	-569 205
Summa finansiella poster		-519 535	-549 756
Resultat efter finansiella poster		-3 051 441	-3 927 123
Årets resultat		-3 051 441	-3 927 123

R

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	47 180 196	47 735 234
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	7 572	11 360
Summa materiella anläggningstillgångar		47 187 768	47 746 594
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	151 500	151 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		151 500	151 500
Summa anläggningstillgångar		47 339 268	47 898 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 688	0
Övriga fordringar	Not 15	149 455	149 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	728 508	711 121
Summa kortfristiga fordringar		880 651	860 528
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	871 613	1 234 878
Summa kassa och bank		871 613	1 234 878
Summa omsättningstillgångar		1 752 264	2 095 406
Summa tillgångar		49 091 532	49 993 500

R

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 215 977	2 215 977
Summa bundet eget kapital		2 215 977	2 215 977
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		209 265	4 136 389
Årets resultat		-3 051 441	-3 927 123
Summa fritt eget kapital		-2 842 176	209 266
Summa eget kapital		-626 199	2 425 243
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 156 769	45 362 169
Summa långfristiga skulder		34 156 769	45 362 169
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder i form av amorteringar samt omförhandlingar till kreditinstitut	Not 18	14 225 400	670 400
Leverantörsskulder	Not 19	413 511	503 829
Skatteskulder		72 954	120 555
Övriga skulder	Not 20	-43 194	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	892 291	911 304
Summa kortfristiga skulder		15 560 962	2 206 088
Summa eget kapital och skulder		49 091 532	49 993 500

R

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 051 441	-3 927 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	558 826	558 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 492 616	-3 368 298
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-20 123	103 352
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-200 126	413 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 712 865	-2 851 077
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld (nytt lån 3 miljoner minus amorteringar)	2 349 600	-670 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 349 600	-670 400
Årets kassaflöde	-363 265	-3 521 477
Likvida medel vid årets början	1 234 878	4 756 355
Likvida medel vid årets slut	871 613	1 234 878

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.

Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

9

R

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2105
Standardförbättringar	Linjär	10	Slutavskriven
Markanläggningar	Linjär	10	2022
Inventarier	Linjär	5	Slutavskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

✓

✓

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 537 032	7 389 468
Hyror, p-platser	9 600	7 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-600
Rabatter	0	-885
Bränsleavgifter, bostäder	1 169 556	1 113 732
Summa nettoomsättning	8 713 788	8 509 515

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	20 773	24 788
Övriga avgifter	0	340
Övriga ersättningar	30 357	14 581
Fakturerade kostnader	720	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	3
Övriga rörelseintäkter	-11 304	20 700
Summa övriga rörelseintäkter	40 543	61 492

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-5 757 533	-6 232 363
Reparationer	-230 479	-116 311
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-820 881	-921 661
Tomträttsavgäld	-869 212	-869 212
Försäkringspremier	-113 702	-110 928
Kabel- och digital-TV	-412 979	-412 105
Återbäring från Riksbyggen	0	8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 056	-11 109
Serviceavtal	-44 944	-43 973
Obligatoriska besiktningar	-4 000	-54 504
Snö- och halkbekämpning	0	-14 050
Förbrukningsinventarier	-38 661	-81 682
Vatten	-370 740	-297 466
Fastighetsel	-46 577	-46 502
Uppvärmning	-1 173 996	-1 225 399
Sophantering och återvinning (avtalet uppsagt 2019)	0	-12 199
Förvaltningsarvode drift	-56 650	-81 430
Summa driftskostnader	-9 942 411	-10 522 495

①

R

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-517 199	-508 992
Resekostnader	0	-1 157
IT-kostnader	-3 885	-1 587
Arvode, yrkesrevisorer	-13 163	-12 813
Övriga förvaltningskostnader	-6 106	-19 893
Kreditupplysningar	-900	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 194	-16 279
Kontorsmateriel	-1 925	-918
Telefon och porto	-865	-2 241
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-120
Medlems- och föreningsavgifter	-4 693	-4 693
Konsultarvoden	-37 098	-149 222
Bankkostnader	-2 875	-1 861
Övriga externa kostnader	-8 690	-390
Summa övriga externa kostnader	-636 592	-721 739

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-118 250	-116 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 950	-6 950
Sociala kostnader	-23 209	-22 115
Summa personalkostnader	-148 409	-145 315

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-555 038	-555 038
Avskrivning Installationer	-3 788	-3 788
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-558 826	-558 826

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Andelsutdelning Intresseföreningen i Södra och Mellersta Skåne (ingen utdelning under 2020 pga pandemin)	0	14 544
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	14 544

R

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	82	4 709
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	107	196
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	189	4 905

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-518 902	-569 157
Övriga räntekostnader	-72	-48
Övriga finansiella kostnader	-750	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-519 724	-569 205

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	58 602 763	58 602 763
Tillkommande utgifter	1 827 809	1 827 809
	60 430 572	60 430 572
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 430 572	60 430 572

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 876 528	-10 312 488
Tillkommande utgifter	-1 663 642	-1 663 642
	-12 540 170	-11 976 130

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-555 040	-555 038
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-555 040	-555 038

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	47 180 196	47 735 236
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		

Byggnader	47 180 196	47 735 236
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Småhus	90 041 000	90 041 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	90 041 000	90 041 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 041 000</i>	<i>39 041 000</i>

R

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	114 969	114 969
Installationer på egen fastighet	98 475	98 475
	213 444	213 444
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	213 444	213 444
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-114 969	-114 969
Installationer	-87 113	-83 325
	-202 082	-198 294
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 790	-3 788
	-3 790	-3 788
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 572	11 362
Varav		
Installationer	7 572	11 362

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	151 500	151 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	151 500	151 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	2 688	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 688	0

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	149 455	149 407
Summa övriga fordringar	149 455	149 407

4

R

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	130 188	113 702
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	128 453
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 414	34 360
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 300	0
Förutbetald tomträttsavgäld	434 606	434 606
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	728 508	711 121

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	16 590	23 921
Bankmedel	65 703	47 498
Transaktionskonto	789 321	1 163 459
Summa kassa och bank	871 613	1 234 878

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	48 382 169	46 032 569
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 625 000	-670 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 400	0
Långfristig skuld vid årets slut	34 156 769	45 362 169

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,49%	2021-04-28	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SBAB	1,49%	2021-09-16	10 775 000,00	0,00	100 000,00	10 675 000,00
SBAB	1,17%	2022-10-11	12 648 833,00	0,00	300 000,00	12 348 833,00
SWEDBANK	0,59%	2023-11-10	11 655 101,00	0,00	190 400,00	11 464 701,00
SWEDBANK	0,85%	2025-06-18	10 953 635,00	0,00	60 000,00	10 893 635,00
Summa			46 032 569,00	3 000 000,00	650 400,00	48 382 169,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 681 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 31 475 169 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

För omförhandling under nästa år är 13 625 000 kr, som också betraktas som kortfristig skuld.

0

R

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	283 870	503 829
Ej reskontraförda leverantörsskulder	129 641	0
Summa leverantörsskulder	413 511	503 829

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-43 194	0
Summa övriga skulder	-43 194	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 178	1 178
Upplupna räntekostnader	7 747	20 298
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 874	0
Upplupna elkostnader	1 558	1 625
Upplupna värmekostnader	0	148 799
Upplupna revisionsarvoden	16 600	16 250
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 004	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 021	31 498
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	692 309	691 656
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	892 291	911 304

Not 22 Ställda säkerheter**2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

56 390 000

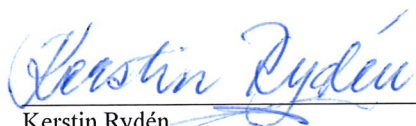
56 390 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Malmö 2021- 03-18

Kerstin Rydén
Ordförande

Linda Zaar



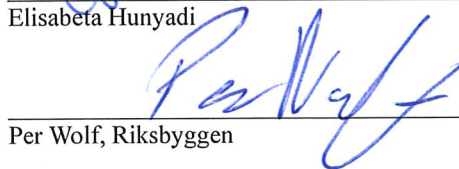
Gunnar Andersson



Elisabeta Hunyadi

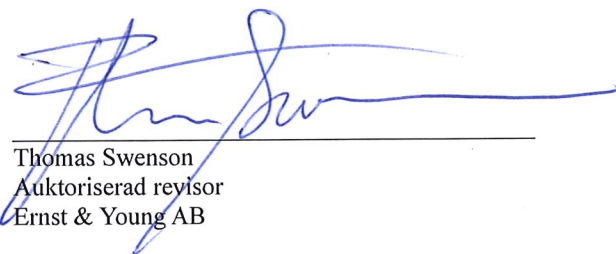
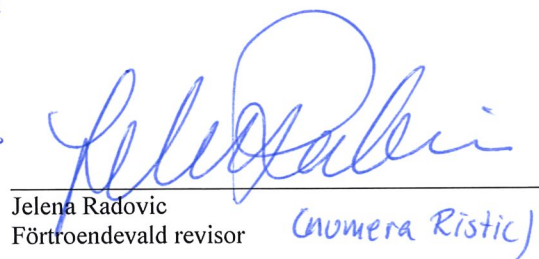


Betim Kuqi



Per Wolf, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2021

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young ABJelena Radovic
Förtroendevald revisor

(Monera Ristic)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 52, org.nr 716407-1628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 52 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

R

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 52 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 24/3 2021

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Jelena Radovic
Förtroendevald revisor

(numera Ristic)

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Malmöhus 52

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 52 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

